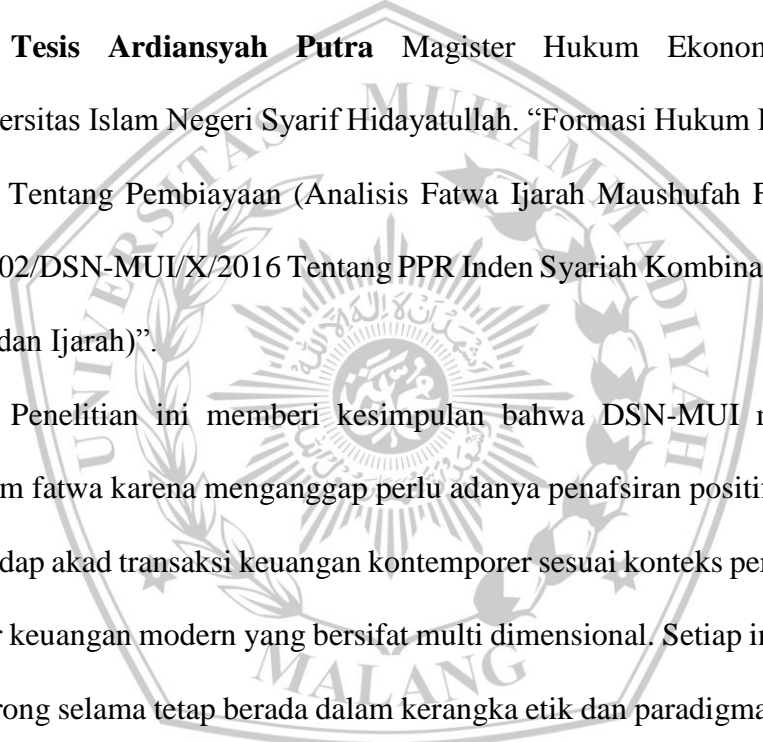


BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Peneliti telah mengadakan penelusuran karya ilmiah yang ada kaitannya dengan akad *Al-Ijarah Al-Mausufah fi Al-Zimmah* dan KPR Inden diantaranya adalah sebagai berikut:

Tesis Ardiansyah Putra Magister Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. “Formasi Hukum Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan (Analisis Fatwa Ijarah Maushufah Fi Dzimmah No.102/DSN-MUI/X/2016 Tentang PPR Inden Syariah Kombinasi Akad Jual Beli dan Ijarah)”.

Penelitian ini memberi kesimpulan bahwa DSN-MUI mereformasi hukum fatwa karena menganggap perlu adanya penafsiran positif dan kreatif terhadap akad transaksi keuangan kontemporer sesuai konteks perkembangan pasar keuangan modern yang bersifat multi dimensional. Setiap inovasi harus didorong selama tetap berada dalam kerangka etik dan paradigma Al-Qur'an, sebab keuangan *Syari'ah* akan jalan di tempat dan mandul menghadapi hegemoni peradaban jika hanya mengacu pada *Strategy for revival* yang isolatif atau tidak terbuka terhadap inovasi dan pengembangan produk di lembaga keuangan *Syari'ah*, adalah melalui metode *muqaranah* (perbandingan hukum dari berbagai mazhab) dan *tarjih* (penetapan hukum melalui tarjih yang kuat) yang ada kaitannya dengan perkembangan zaman.

Konsep reformasi dalam akad IMFD adalah dengan memakai term yang diidentifikasi sebagai upaya mencari legitimasi hukum untuk kepentingan tujuan-tujuan baik dengan *Hilah bi al istihsan* atau *Hilah bi al mashlahah*. Tujuan dalam kontek IMFD adalah ingin mencari solusi yang dibenarkan syara' yaitu dengan menjadikan akad sewa menyewa sebagai dasar dibolehkannya IMFD dalam kepemilikan rumah walaupun esensi akad adalah jual beli *salam*. Dalam SE BI No. 15/40/DKMP Huruf F nomor 2 tentang larangan menjual rumah yang belum kelihatan fisiknya dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 17/10/PBI/2015 tentang pengetatan kepemilikan rumah Inden menunjukkan adanya interelasi pelarangan jual beli seperti ini dengan jual beli hutang dengan hutang yang dilarang syara' karena unsur *ghoror*, spekulasi dan penipuan sangat rentan terjadi disebabkan uang dan barang sama-sama tertunda.

Tesis Aang Asari, S.H.I. Magister Hukum Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. "Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Zimmah* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia".

Penulis menyimpulkan bila ditinjau dari perspektif hukum Islam, secara umum objek akad *ijarah al-mausufah fi al-zimmah* (IMFZ) sudah sesuai dengan ketentuan teori akad dalam hukum Islam, meski termasuk ke dalam akad gabungan (*murakab*). Penulis beralasan karena akad IMFZ telah memenuhi kriteria-kriteria multiakad yang dibolehkan dalam hukum Islam

kontemporer, sehingga akad tersebut boleh digunakan dan diaplikasikan dalam lembaga keuangan syariah.

Begitu juga objek akad IMFZ, jika ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia (KUHPdata), sudah sesuai dengan ketentuan teori perjanjian yang ada dalam hukum positif Indonesia. Penulis beralasan karena akad IMFZ merupakan jenis perjanjian tidak bernama (Pasal 1319) yang timbul dari asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338). Selain itu, akad IMFZ juga telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian (Pasal 1320) serta asas-asas perjanjian lainnya.

Sementara itu terkait adanya larangan hadist Nabi tentang jual beli hutang dengan hutang, hal tersebut bisa dihindari apabila DSN-MUI menambahkan landasan hukum baru dalam konsideransnya, seperti *istihsan* atau *qiyas*. Hal tersebut guna menguatkan bahwa akad IMFZ ini bukan termasuk jual beli hutang dengan hutang sebagaimana yang telah dilarang oleh Hadist Nabi Muhammad SAW.

Skripsi Dewi Lestari Ningsih Sarjanah Manajemen Dakwah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. “Analisis Pembiayaan KPR Inden syariah BTN IB Dengan Akad *Istishna*’ pada Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Pembantu Ciputat”.

Berdasarkan penelitian lapangan mekanisme pengajuan pembiayaan KPR BTN Inden di Bank BTN Syariah KCP Ciputat, meliputi Pemberkasan, seperti melengkapi persyaratan pengajuan, kemudian BI Checking, Wawancara, analisa bank (dengan prinsip 5C/ pengecekan legalitas dan

agunan calon nasabah pembiayaan (Rakomdit) Rapat Komite pemutus kredit, SP3, Persiapan akad (*Clearance* BPN (Badan Pertahanan Nasional) dan pembayaran pajak penjual dan pembeli, pelunasan DP uang muka nasabah ke Developer.

Bank BTN Syariah KCP Ciputat menganalisa kelayakan nasabah yang pantas menerima pembiayaan atau tidaknya dengan prinsip *5C Character, Capacity, Capital, Condition of economy* dan *Collateral*, bila semua analisis 5C memenuhi kriteria dalam pengajuan pembiayaan. Tetapi sebaliknya, jika tidak memenuhi kriteria maka pengajuan pembiayaan akan ditolak. Dengan diterapkannya analisis 5C diupayakan agar tidak terjadi pembiayaan macet.

B. Kerangka Teori

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Dian Yumanita (Ascarya, Januari 2015: 1) menyebut bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan Syariah.

Menurut Al-Arif (2015: 318), dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 diterangkan bahwa yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan

usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan, menurut Undang-Undang No.21 tahun 2008, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Sementara Unit Usaha Syariah menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.

Secara operasional, model bisnis bank syariah mencakup aspek bisnis dan non bisnis (seperti aspek syariah/sosial) dari beragam aktifitas ekonomi dan sosial masyarakat. Contoh aspek bisnis adalah operasional bank syariah yang menguntungkan (*profitable*) bagi stakeholder dan perekonomian nasional pada umumnya disamping memudahkan aktifitas bisnis masyarakat dan mendorong pertumbuhan industri perbankan syariah dan perekonomian nasional. Sedangkan contoh aspek syariah adalah kesesuaian model bisnis bank syariah Indonesia dengan maqasid al syariah yang mengandung unsur keadilan, kemaslahatan dan

keseimbangan guna mencapai masyarakat Indonesia yang lebih sejahtera secara material dan spiritual.

Selain itu, model bisnis bank syariah diharapkan juga memberikan gambaran proses bisnis operasional perbankan syariah yang pro sektor riil dan tahan terhadap krisis untuk kemaslahatan masyarakat atau diistilahkan sebagai *mainstream* perbankan syariah Indonesia. Tentunya, model tersebut sejalan dengan visi dan misi pengembangan bank syariah yang telah ditetapkan pada Cetak Biru Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia, menjadi bagian dari Arsitektur Perbankan Indonesia (API) dan juga bagian dari kerangka besar Arsitektur Sistem Keuangan Syariah Indonesia (AKSI). Artinya, selain beroperasi dengan kontrak-kontrak bisnis Islami, industri perbankan syariah Indonesia juga tumbuh kondusif, sehat, efisien dan kompetitif dengan prinsip kehati-hatian yang sesuai dengan karakteristik bisnis masyarakat Indonesia dan sesuai dengan standar yang ditetapkan di level internasional.

Dengan demikian, dapat ditarik suatu definisi umum, yaitu Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan fungsi perantara (*intermediary*) dalam penghimpunan dana masyarakat serta menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

b. Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah

Prinsip dasar perbankan syariah berdasarkan pada al-Quran dan sunnah. Setelah dikaji lebih dalam Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya berprinsip pada tiga hal yaitu efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. *Efisiensi* mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan/margin sebesar mungkin. *Keadilan* mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. *Kebersamaan* mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.

Dalam mewujudkan arah kebijakan suatu perbankan yang sehat, kuat dan efisien, sejauh ini telah didukung oleh enam pilar dalam Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yaitu, struktur perbankan yang sehat, sistem pengaturan yang efektif, system pengawasan yang independen dan efektif, industri perbankan yang kuat, infrastruktur pendukung yang mencukupi, dan perlindungan konsumen.

Daya tahan perbankan syariah dari waktu ke waktu tidak pernah mengalami *negative spread* seperti bank konvensional pada masa krisis moneter dan konsistensi dalam menjalankan fungsi intermediasi karena keunggulan penerapan prinsip dasar kegiatan

operasional yang melarang bunga (riba), tidak transparan (*gharar*), dan (*maisir*) spekulatif

Dalam operasinya, bank Syariah mengikuti aturan-aturan dan norma-norma Islam, seperti yang disebutkan dalam pengertian di atas, yaitu:

- 1). Bebas dari bunga (riba);
- 2). Bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (maysir);
- 3). Bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*);
- 4). Bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (*bathil*); dan
- 5). Hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Secara singkat empat prinsip pertama biasa disebut anti MAGHRIB (maysir, *gharar*, *riba*, dan *bathil*).

2. Pembiayaan Konsumtif

a. Definisi Pembiayaan

Menurut Al-Arif (2015: 353-354), pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah atau tagihan yang dipersamakan dengannya berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- 3) Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang *mudharabah*, *salam*, dan *istishna*;
- 4) Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*;
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan pengertian di atas, maka pembiayaan dengan prinsip syariah merupakan bentuk penyaluran dana berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam meminjam, dan transaksi multijasa dengan berlandaskan prinsip syariah kepada pihak yang memerlukan dana dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan, tanpa imbalan, atau bagi hasil sebagai tugas utama bank. Hal itu seperti yang diungkapkan oleh Antonio (2002) bahwa “pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit.

b. Pembiayaan Konsumtif

Rahmat Ilyas (Jurnal Penelitian, 1, Februari 2015) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Pada umumnya, bank konvensional membatasi pemberian kredit untuk pemenuhan barang tertentu yang dapat disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, seperti rumah dan kendaraan bermotor, yang kemudian menjadi barang jaminan utama (*main collateral*). Adapun untuk pemenuhan kebutuhan barang atau jasa, bank meminta jaminan berupa barang lain yang dapat diikat sebagai *collateral*. Sumber pembayaran kembali atas pembiayaan tersebut berasal dari sumber pendapatan lain dan bukan dari eksploitasi barang yang dibiayai dari fasilitas ini.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini :

- 1) Al-Bai' bi tsaman ajil (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli dengan angsuran.
- 2) Al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik atau sewa beli.
- 3) Al-musarakah mutanaqhisah atau decreasing participation, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.

4) Ar-rahn untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan konsumtif tersebut lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Seseorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokok tergolong fakir atau miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan (*al-qardh al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.

3. Ijarah

a. Pengertian Ijarah

Menurut Afandi, (2009: 179), secara *lughawi* ijarah berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Sedangkan secara istilah ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Maksud dari manfaat tersebut adalah, sebuah benda yang memiliki nilai hak guna, dan setelah digunakan barang dari benda tersebut masih utuh. Maka tidak boleh menyewakan sebuah benda yang setelah digunakan nilai guna dari benda tersebut habis. Seperti menyewa apel untuk dimakan.

Menurut Hakim, (2011: 253), *al-Ijarah* atau (ijarah) disebut juga *lease contract* dan *hire contract*. Ia berasal dari bahas Arab

al-ajr dan merupakan turunan dari kata kerja *ajara*, serta termasuk *mashdar al-sima'i*. Secara bahasa, ia berarti *al-tsawab*, *al-jaza' al-hasan*, *al-jaza' 'ala al-'amal*, dan *al-'iwadh* (ganjaran, balasan atas kebaikan, balasan atas perbuatan, dan pergantian). Secara *terminologi* ia diinformasikan oleh para ulama dari berbagai aliran fiqh dengan redaksi yang berbeda. Hanafiah mengartikan ijarah dengan akad untuk memperoleh manfaat sebagai penggantian dari barang yang disewakan; barang itu jelas; dan manfaat bersesuaian, baik dengan syara' maupun akal.

Menurut Hakim, (2011: 254), fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000 mengartikan ijarah dengan “akad pemindahan hak guna pakai (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.” Makna ini menjadi bahan sekaligus sumber UU No.21 tahun 2008 dalam mengartikan ijarah dan menjadi acuan penerbitan Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI).

Menurut Hakim, (2011: 255), transaksi ijarah batal dengan sendirinya apabila salah satu pihak meninggal dunia dan atau barang yang disewakan tidak sesuai dengan akad yang disepakati. Seseorang menyewa rumah milik orang lain, tetapi ketika rumah itu akan ditempati ternyata rusak sementara uang sewa sudah dibayarkan maka pemilik rumah harus mengembalikan uang

pembayaran sewa tersebut. Adapun jika terjadi perselisihan antara para pihak yang terkait transaksi ijarah, seperti seseorang yang menyuruh pihak lain untuk mengecat mobil miliknya dengan warna hitam tetapi dicat merah, maka yang dijadikan pegangan adalah perkataan pemilik mobil.

Dilihat dari segi objek, ijarah dapat dibedakan menjadi dua.

Pertama, ijarah yang objeknya manfaat barang, seperti sewa mobil, sewa bangunan, dan sewa tanah. *Kedua*, ijarah yang objeknya adalah jasa atau tenaga kerja, seperti jasa taksi, jasa pembuatan pesawat terbang, dan jasa mengajar. Kedua model ijarah ini banyak dipraktikkan di kalangan masyarakat termasuk di lingkungan perbankan syariah bahkan di perbankan konvensional meskipun dengan nama dan konsep yang berbeda. Di perbankan konvensional yang mirip ijarah itu adalah *leasing*.

b. Dasar Hukum Ijarah

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحِفَّ

عَرَفُهُ

Artinya: “berikanlah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”.

Menurut Afandi (2009: 183), Hadist ini menegaskan tentang ajaran untuk menyegerakan upah orang yang

dipekerjakan. Ajaran ini secara langsung mengakui bahwa akad upah mengupah merupakan salah satu akad yang dapat dipraktekkan.

Menurut Hakim (2011: 256), adapun untuk konteks Indonesia, ia berlandaskan UU No. 10 Tahun 1998 Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 ayat (13) dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 ayat (25) huruf b, Pasal 19 ayat (1) huruf f dan i, dan Pasal 21 huruf b angka 4. Dalam tataran teknis ia diatur dalam; (1) PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 ayat (10); (2) PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 ayat (4) huruf b dan e, pasal 10 dan 11; (4) PBI. No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Pnyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Pasal 1 ayat (3) huruf b; dan (5) SE BI. No.10/14/DpbS Tahun 2008, Bagian III. 6 dan III. 7. Landasan lain Ijarah adalah fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah.

c. Syarat dan Rukun Ijarah

Syarat akad ijarah dikaitkan dengan beberapa rukunnya diantaranya:

1) Syarat yang terkait dengan *Akid* (pihak yang berakad / *Mu'jir* dan *Musta'jir*):

a) Menurut Madzhab syafi'i dan Hanbali, kedua orang yang berakad telah berusia akil baligh, sementara menurut madzhab Hanafi dan Maliki, orang yang berakad cukup pada batas *mumayyiz* dengan syarat mendapatkan persetujuan wali. Bahkan golongan syafi'iyah memasukkan persyaratan pada *Akid* termasuk *rusyd*. Yaitu mereka mampu melakukan sesuatu atas dasar rasionalitas dan kredibilitasnya. Maka, menurut Imam Syafi'i dan Hanbali seorang anak kecil yang belum baligh, -bahkan Imam Syafi'i menambahkan sebelum *rusyd*- tidak dapat melakukan akad ijarah. Berbeda dengan kedua Imam tersebut, Imam Abu Hanifah membolehkan asalkan dia sudah *mumayyiz* dan atas seizin orang tuanya.

b) Ada kerelaan pada kedua belah pihak atau tidak ada paksaan. Orang yang sedang melakukan akad ijarah berada pada posisi bebas untuk berkehendak, tanpa ada paksaan salah satu atau kedua belah pihak oleh siapapun.

2) Syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih* (obyek sewa):

- a) Obyek sewa bisa diserahkan terimakan; artinya barang sewaan tersebut adaah milik syah *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan jika *musta'jir* (orang yang menyewa) meminta barang tersebut sewaktu-waktu *mu'jir* dapat menyerahkan pada waktu itu.
- b) Mempunyai nilai manfaat menurut syara'; Manfaat yang menjadi obyek ijarah diketahui sempurna dengan cara menjelaskan jenis dan waktu manfaat ada di tangan penyewa.
- c) Upah diketahui oleh kedua belah pihak (*mu'jir* dan *musta'jir*).
- d) Obyek ijarah dapat diserahkan dan tidak cacat. Jika terjadi cacat, ulama' fiqih sepakat bahwa penyewa memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkannya.
- e) Obyek ijarah adalah sesuatu yang dihalalkan *syara'*.
- f) Obyek bukan kewajiban bagi penyewa. Misal menyewa orang untuk melaksanakan sholat.

3) Syarat yang terkait dengan *shighat* (akad/ijab qabul); pada dasarnya persyaratan yang terkait dengan ijab dan qabul sama dengan persyaratan yang berlaku pada jual beli, kecuali persyaratan yang menyangkut dengan waktu. Di dalam ijarah, disyaratkan adanya batasan waktu tertentu. Maka, sewa

(ijarah) dengan perjanjian untuk selamanya tidak diperbolehkan.

d. Janis Akad Ijarah

Dilihat dari sisi obyeknya, akad ijarah dibagi menjadi dua:

- 1) Ijarah manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*), contoh sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll. (ensiklopedia).

Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.

- 2) Ijarah yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijarah ala al-a'mal*); dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah (*ujrah*) atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*.

4. Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Zimmah

a. Definisi

Akad IMFIZ adalah tergolong akad yang jarang kita dengar. Akad al ijarah al mausufah di al dzimmah adalah akad sewa menyewa atas barang atau jasa yang pada saat akad hanya disebut sifat-sifat, kualitas dan kuantitas (spesifikasi) nya.

Menurut Asari, (Tesis, 2018: 3), keluarnya akad IMFIZ dilatarbelakangi dengan maraknya praktik masyarakat dengan bentuk sewa menyewa, namun mekanismenya menggunakan pola pemesanan manfaat barang atau jasa berdasarkan spesifikasi yang disepakati (sewa-Inden). Salah satu contoh akad yang menerapkan skema *al-ijarah al-mausufah fi al-zimmah* adalah travel penyelenggaraan haji dan umrah. Pada saat jamaah membayar senilai biaya umrah yang ditentukan, jasa belum diberikan. Hanya saja, pihak travel sudah menyebutkan dengan rinci semua spesifikasi jasa yang akan diberikan. Misalnya seperti hotel, transportasi, sampai itinerari dari mulai keberangkatan hingga kepulangan. Sehingga calon jamaah bisa mengetahui nilai dari jasa yang akan diterima. Meskipun pada waktu akad pembayaran, pemilik travel belum memiliki jasa yang dimaksud.

Istilah *ijarah al-mausufah si al-zimmah* sendiri tertulis dalam bahasa arab dengan lafadz الإجارة الموصوفة في الزمة terdiri dari 3 kata penting, yakni *ijarah*, *al-mausufah* dan *al-zimmah*.

Ijarah artinya akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyyah*) atas barang itu sendiri.

Al-Mausuf artinya yang disifati, yakni sesuatu yang ditetapkan dan dibatasi berdasarkan kriteria. Sehingga wujud bendanya belum tertentu dan umumnya ketersediaannya banyak di pasaran. Sebagai contoh, menyewa motor merk Honda, cc 100, warna hitam, jenis revo. Motornya bisa jadi belum ada tapi kriterianya sudah jelas, yaitu merk Honda, cc 100, warna hitam jenis revo.

al-Zimmah artinya tanggungan atau jaminan, sehingga barang belum ada. Walaupun demikian, akan tetapi penjual atau penyedia layanan menjamin akan mendatangkan benda yang dimaksud sesuai dengan kriteria yang disebutkan. Atas dasar istilah yang dikemukakan di atas, maka pengertian dari IMFIZ adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat '*ain*') dan/atau jasa ('*amal*') yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).

Perbedaan antara akad IMFIZ dengan akad *ijarah* adalah manfaat atas barang atau jasa pada IMFIZ belum ada pada saat akad dilakukan, sehingga manfaat atas barang yang disifati tersebut masih dalam tanggungan penyedia barang dan jasa. Sedangkan dalam akad *ijarah* biasa, manfaat atas barang atau jasa

dapat dinikmati manfaatnya oleh penyewa barang atau jasa pada saat akad dilakukan.

Menurut Asari, (Tesis, 2018: 6), bila dikaitkan dengan akad *ijarah* yang sudah ada dalam ketentuan fiqh klasik, yakni salah satu syarat sahnya suatu akad *ijarah* adalah harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maka ketentuannya, setiap barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa harus ada dan benar-benar milik orang yang menyewakan. Dalam konteks akad IMFIZ ini, objek yang diperjanjikan masih berbentuk tanggungan atau objek akad tersebut tidak ada pada saat akad dilakukan. Sehingga secara sekilas akad IMFIZ tidak sesuai dengan rukun dan syarat sah yang ada dalam ketentuan teori akad sewa-menyewa.

b. Hukum Akad IMFIZ

1) Menurut Pendapat Para Ulama

Dalam fatwa DSN-MUI No.102/DSN-MUI/X/2016 mengutip Ulama Malikiyyah sebagaimana terdapat dalam kitab Hasyiyah al-Dusuqi 'ala al-Syarh al-Kabir (12/336), kitab Syarh Muntaha al-Iradat (2/252), kitab *Asna al-Mathalib* (2), dan kitab *Bidayah al-Mujtahid* (2/182) karya Ibn Rusyd, berpendapat bahwa ujah dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada saat akad (majelis akad); agar terhindar dari jual-beli piutang dengan piutang.

Dalam fatwa DSN-MUI No.102/DSN-MUI/X/2016 mengutip Ulama Syafi'iyah sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Syarh Muntaha al-Iradat* (2/360) dan kitab *Tuhfat al-Muhtaj Syarh al-Minhaj* (6), berpendapat bahwa *ujrah* dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* wajib dibayar di awal pada saat akad (majelis akad) sebagaimana wajibnya membayar harga (*tsaman*) dalam akad jual-beli salam.

Pertama *Ujrah* boleh dibayar di akhir akad (tidak mesti dibayar di awal dalam majelis akad); sebagaimana dibolehkan mengakhirkan pembayaran *ujrah* dalam akad *ijarah* atas barang atas dasar kesepakatan; dan Kedua, *Ujrah* harus dibayar di muka dalam majelis akad, sebagaimana harusnya membayar harga (*tsaman*) di awal dalam akad jual-beli salam.

Badr al-Hasan al-Qasimi dalam *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* menjelaskan sebagai berikut:

أَمَّا الْإِجَارَةُ الْمَوْصُوفَةُ فِي الذِّمَّةِ فَهِيَ تَكُونُ مُضَافَةً إِلَى الْمُسْتَقْبَلِ

وَهِيَ بِجُوزٍ إِذَا كَانَ الْوَصْفُ مُنْضَبِطًا فَيَتِمُّ تَسْلِيمُ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ

خِلَالَ مَوْعِدِ سَرَيَانِ الْعَقْدِ .

"Adapun *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* bersifat ke depan (*forward ijarah*), boleh dilakukan dengan syarat kriteria

obyeknya dapat digambarkan secara terukur dan diserahkan pada waktu tertentu sesuai kesepakatan saat akad."

Ahmad Muhammad Mahmud Nashar dalam *Fiqh al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah wa Tathbiqatuha fi al-Muntajat al-Maliyyah al-Islamiyyah li Tamwil al-Khadamat* (2009), menjelaskan sebagai berikut:

اِخْتَلَفَ الْمُفْقَهَاءُ فِي مَشْرُوعِيَّةِ الْإِجَارَةِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ فَذَهَبَ
الْحَنَفِيُّ إِلَى مَنْعِ إِجَارَةِ الْمَنَافِعِ الْأَعْيَانِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ وَاشْتَرَطُوا
أَنْ تَكُونَ الْعَيْنُ الْمُؤَجَّرَةُ مُعَيَّنَةً؛ وَذَهَبَ جُمْهُورُ الْمُفْقَهَاءِ مِنَ الْمَالِكِيَّةِ
وَالشَّافِعِيَّةِ وَالْحَنَابِلَةِ إِلَى جَوَازِ إِجَارَةِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ فِي الذِّمَّةِ وَعَدُّوْهَا
مِنْ بَابِ السَّلَمِ فِي الْمَنَافِعِ .

"Ahli fikih berbeda pendapat tentang status hukum *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*; pertama, ulama Hanafiyyah berpendapat bahwa akad *ijarah* atas manfaat barang yang termasuk *maushufah fi al-dzimmah* adalah akad yang dilarang (baca: tidak sah); mereka berpendapat bahwa barang sewa (*mahall al-manfa'ah*) harus sudah ditentukan pada saat akad atau perjanjian dilakukan; dan kedua, jumhur ulama dari kalangan Malikiyyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah

membolehkan akad *ijarah* atas barang yang termasuk *maushufah fi al-dzimmah*; mereka menganggap akad *ijarah maushufah fi al-dzimmah* ini bagian dari bentuk akad jual-beli salam atas manfaat."

Al-Ma'ayir al-Syar'iyah Nomor 9 tentang parameter (*dhawabith*) *al-Ijarah wa al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik*, yaitu dalam kitab tersebut ditetapkan hal-hal berikut:

يُجُوزُ أَنْ تَقَعَ الْإِجَارَةُ عَلَى مَوْصُوفٍ فِي الذِّمَّةِ وَصَفًا مُنْضَبِطًا وَلَوْ لَمْ
يَكُنْ مَمْلُوكًا لِلْمُؤَجِّرِ (الْإِجَارَةُ الْمَوْصُوفَةُ فِي الذِّمَّةِ) حَيْثُ يَتَّفَقُ عَلَى
تَسْلِيمِ الْعَيْنِ الْمَوْصُوفَةِ فِي مَوْعِدِ سَرِيانِ الْعَقْدِ، وَيُرَاعَى فِي ذَلِكَ
إِمْكَانُ تَمْلِكِ الْمُؤَجِّرِ لَهَا أَوْ صَنْعَهَا، وَلَا يَشْتَرُطُ فِيهَا تَعَجُّيلُ الْأُجْرَةِ
مَا لَمْ تَكُنْ بِلَفْظِ السَّلَمِ أَوْ السَّلَفِ. وَإِذَا سَلَّمَ الْمُؤَجِّرُ غَيْرَ مَا تَمَّ وَصْفُهُ
فَلِلْمُسْتَأْجِرِ رَفْضُهُ وَطَلَبُ مَا تَتَحَقَّقُ فِيهِ الْمُواصَفَاتُ .

"Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* boleh dilakukan dengan syarat kriteria barang sewa dapat terukur meskipun obyek tersebut belum menjadi milik pemberi sewa (pada saat ijab-qabul dilakukan); waktu penyerahan barang sewa disepakati pada saat akad, barang sewa tersebut harus diyakini

dapat menjadi milik pemberi sewa baik dengan cara memperolehnya dari pihak lain maupun membuatnya sendiri; tidak disyaratkan pembayaran ujrah didahulukan (dilakukan pada saat akad) selama ijab-qabul yang dilakukan tidak menggunakan lafadz *salam* atau *salaf*; apabila barang sewa diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria yang disepakati, pihak penyewa berhak menolak dan meminta gantinya yang sesuai dengan kriteria yang disepakati pada saat akad."

2) **Ketentuan Fatwa DSN MUI tentang akad IMFIZ**

Mengutip dari penjelasan akad *Ijarah Maushufah Fi Al-Zimmah* fatwa NO.102/DSN-MIU/X/2016, dalam Fatwa DSN MUI No 102 Tahun 2016 tentang Akad *Al Ijarah al Maushufah fi al Dzimmah* (IMFIZ) diatur terkait ketentuan-ketentuan akad IMFZ sebagai berikut :

1. Ketentuan Umum

- a. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan/atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*).
- b. *Al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik* adalah akad sewa-menyewa barang yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas barang yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

c. *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat '*ain*') dan/atau jasa ('*amal*') yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).

d. *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Inden adalah produk PPR Tnden yang menggunakan akad *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) atau *Al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik* (IMBT).

2. Ketentuan Hukum

a. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam rangka kepemilikan rumah yang menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) atau *al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik* (IMBT) boleh dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam fatwa ini.

b. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* sebagaimana angka 1 berlaku secara efektif dan menimbulkan akibat hukum, baik berupa akibat hukum khusus (tujuan akad) maupun akibat hukum umum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban, sejak akad dilangsungkan.

3. Ketentuan terkait Manfaat Barang (Manfaat 'Ain)

- a. Manfaat harus berupa manfaat yang dapat diketahui spesifikasinya (*ma'lum*) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (*al-niza'*);
- b. Manfaat harus berupa manfaat yang dapat diserahkan baik secara hakiki maupun secara hukum;
- c. Jangka waktu penggunaan manfaat (masa *ijarah*) harus disepakati pada saat akad;
- d. Manfaat harus berupa manfaat yang boleh berdasarkan *syariah*; dan
- e. Manfaat yang diharapkan adalah manfaat yang dimaksud dalam akad yang dapat dicapai melalui akad *al-Ijarah al-Maushufahfi al-Dzimmah*.

4. Ketentuan terkait Barang Sewa Inden (PPR-Inden)

- a. Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus terukur spesifikasinya;
- b. Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan;
- c. Ketersediaan barang sewa wajib diketahui dengan jelas serta sebagian barang sewa sudah wujud pada saat akad dilakukan;
- d. Wujud barang sewa yang dimaksud pada angka 3, harus jelas, siap dibangun, milik pemberi sewa atau

pengernbang yang bekerjasama dengan pemberi sewa,
dan bebas sengketa;

- e. Pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan barang sewa;
- f. Para pihak harus meyakini bahwa barang sewa dapat diwujudkan pada waktu yang disepakati;
- g. Para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa; Apabila pemberi sewa menyerahkan barang sewa namun tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati atau gaga I serah pada waktu yang disepakati, maka penyewa berhak:

- 1) Melanjutkan akad dengan atau tanpa meminta kompensasi dari pemberi sewa, atau
- 2) Membatalkan akad dengan meminta pengembalian dana sesuai dengan jumlah yang telah diserahkan.

5. Ketentuan terkait *Ujrah*

- a. *Ujrah* boleh dalam bentuk uang dan selain uang;
- b. Jumlah *ujrah* dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan;
- c. *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai perjanjian sejak akad dilakukan;
- d. *Ujrah* yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.

6. Ketentuan terkait Uang Muka dan Jaminan

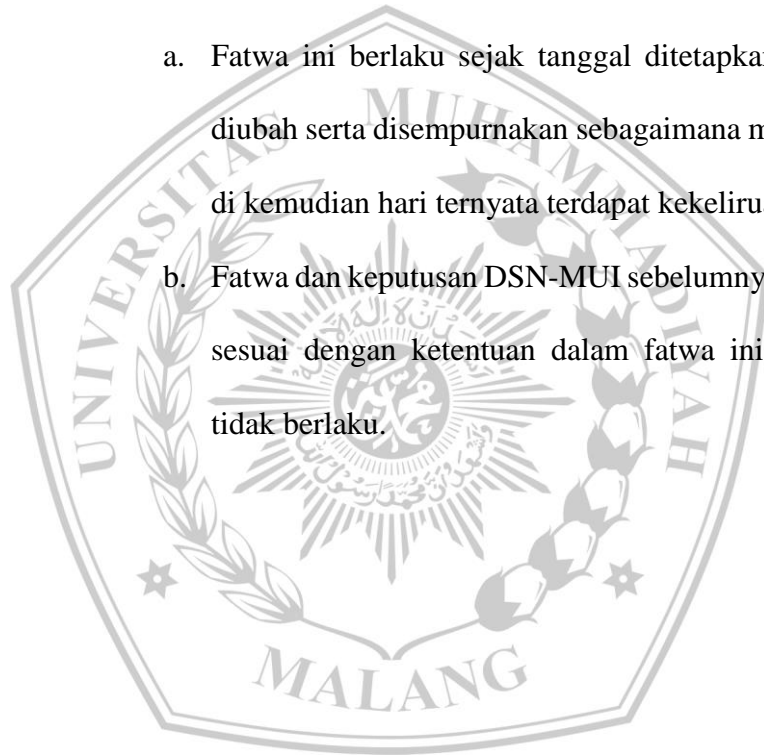
- a. akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya uang muka (uang kesungguhan [hamisy jiddiyah]) yang diserahkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan.
- b. Uang muka dapat dijadikan ganti rugi (*al-ta'widh*) oleh pemberi sewa atas biaya-biaya/kerugian yang timbul dari proses upaya mewujudkan barang sewa apabila penyewa melakukan pembatalan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (*ujrah*) apabila akad *al-ijarah al-maushufah fi al-dzimmah* dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- c. Pemberi sewa dapat dikenakan sanksi apabila menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa dan jangka waktu.
- d. Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa.
- e. Dalam akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dibolehkan adanya jaminan (*al-rahn*) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (*qabdh haqiqi*) maupun secara hukum (*qabdh hukmi*).

7. Penyelesaian Perselisihan

Penyelesaian sengketa di antara para pihak dapat dilakukan melalui musyawarah mufakat. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai, maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Ketentuan Penutup

- a. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dan akan diubah serta disempurnakan sebagaimana mestinya jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan.
- b. Fatwa dan keputusan DSN-MUI sebelumnya yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam fatwa ini dinyatakan tidak berlaku.



5. Al-Ijarah Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT)

Menurut Hakim (2011:263) *Ijarah muntahiya bi al-tamlik* di sebut juga *ijarah wa iqtina*, selanjutnya disebut IMBT atau sewa-beli. Ia merupakan bagian atau bisa juga “kelanjutan” dari ijarah. Dalam ijarah, seseorang atau lembaga keuangan akan menerima barang yang disewakan yang diserahkan oleh penyewa setelah habis masa sewa. Akan tetapi, jika yang menyewakan barang memberikan opsi kepada penyewa (*lessee*) untuk pemindahan kepemilikan kepadanya maka ini disebut IMBT. Dengan demikian, ijarah adalah sewa murni (*lease contract*) sedangkan IMBT (*lease-purchase financing*) adalah sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan kepada *lessee*. Pemindahan kepemilikan di akhir masa kontrak sewa dapat dengan salah satu dari dua cara; penjualan atau pemberian/hibah. Proses penjualan bisa dilakukan dengan salah satu dari tiga pilihan, yaitu: (1) sebelum akad berakhir sebesar harga sewa yang sebanding dengan sisa cicilan; (2) penjualan pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad; dan (3) penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Menurut Hakim (2011:265) Ketentuan IMBT yang berhubungan dengan bank terkait dengan status dan kewajiban yang harus dilakukan oleh bank. Status dimuat dalam SE BI dan kewajiban dimuat dalam PBI. Status artinya bahwa bank adalah pihak yang menyediakan biaya pengadaan obyek sewa berupa barang, baik yang sudah menjadi milik

bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain. Selain itu, bank bertindak selaku pemberi janji (*wa'id*) untuk memberikan opsi pemindahan kepemilikan kepada nasabah setelah obyek sewa menjadi miliknya. Ketentuan ini sesuai dengan salah satu syarat keabsahan ijarah, baik yang dijelaskan oleh DSN MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2000 maupun yang ditentukan oleh ilmu fiqih, yaitu bahwa para pihak yang terkait transaksi ijarah adalah mereka yang memiliki kemampuan, baik secara usia maupun nalar.

6. Kredit Kepemilikan Rumah Syariah (KKRS) Inden

Mengutip dari penjelasan brosur Rumah Idaman dengan KPR Syariah yang tertera pada website resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425>, 16 Juli 2019), Biasa disebut Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.

Perbedaan paling jelas antara KPR syariah dan konvensional terletak di proses transaksi. Jika KPR konvensional melakukan transaksi uang maka KPR syariah bertransaksi barang (dalam hal ini rumah) dengan prinsip jual-beli (*murabahah*).

Dalam transaksi tersebut, bank syariah akan membeli rumah yang diinginkan konsumen dan menjualnya kepada konsumen tersebut dengan cara dicicil. Kredit rumah di bank syariah juga tidak

mengenakan bunga, namun bank mengambil margin keuntungan dari harga jual rumah.

Misalnya, konsumen ingin membeli rumah yang harga tunai Rp600 juta. Pihak bank syariah akan membeli rumah tersebut dan menjual kembali kepada Anda dengan mengambil margin keuntungan Rp150 juta. Maka uang yang harus Anda cicil selama masa tenor adalah Rp750 juta, dikurangi jumlah uang muka.

Berikut ini beberapa poin yang membedakan KPR Konvensional dan KPR Syariah.

Tabel 2.1 Perbedaan KPR Konvensional dan Syariah

KPR Konvensional	KPR Syariah
1. Syarat dan ketentuan ditetapkan bank pemberi kredit	1. Menggunakan prinsip akad Murabahah (jual-beli)
2. Suku bunga disesuaikan dengan naik-turunnya BI <i>rate</i> atau kebijakan bank	2. Tidak mengenal sistem bunga sehingga cicilan tetap selama masa tenor
3. Apabila konsumen terlambat atau menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda	3. Jika konsumen terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan didenda
4. Tenor berkisar 5 – 25 tahun	4. Tenor berkisar 5 – 15 tahun

a. Kelebihan KPR Syariah

- 1) Cicilan bersifat tetap, tidak tergantung pada suku bunga Bank Indonesia.
- 2) Ketika ingin melunasi pembayaran lebih awal, bank syariah tidak akan mengenakan penalti atau denda seperti pada KPR konvensional.
- 3) Dapat melakukan perencanaan keuangan bagi keluarga karena sifat cicilan yang tetap.
- 4) Saat ini, uang muka lebih ringan dibanding KPR konvensional, yakni bisa hingga 10%, sedangkan pada KPR konvensional minimal 20% (15% per Agustus 2016).
- 5) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah.

Meski proses pengajuan KPR Syariah lebih mudah dengan prinsip Islami, namun terdapat beberapa syarat dan ketentuan yang wajib dipatuhi oleh calon debitur.

- 1) Karyawan tetap dengan pengalaman kerja minimal 2 tahun
- 2) Wiraswasta dengan pengalaman usaha minimal 3 tahun
- 3) Profesional dengan pengalaman praktek minimal 2 tahun
- 4) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan maksimal usia pensiun untuk karyawan atau 65 tahun untuk wiraswasta dan profesional
- 5) Tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah

- 6) Memenuhi persyaratan sebagai pemegang polis Asuransi Jiwa
- 7) Besar cicilan tidak melebihi 40% penghasilan bulanan bersih

b. Fitur KPR Syariah

- 1) Besar angsuran tetap sampai jatuh tempo pembiayaan.
- 2) Proses permohonan yang mudah serta cepat.
- 3) Fleksibel untuk membeli rumah baru maupun bekas.
- 4) Plafon pembiayaan yang besar.
- 5) Jangka waktu pembiayaan yang panjang.
- 6) Fasilitas auto debit dari tabungan induk.

c. Keuntungan KPR Syariah

- 1) Kepastian cicilan/ angsuran. Nasabah tidak perlu dipusingkan dengan kenaikan cicilan. Produk KPR syariah tidak terpengaruh fluktuasi suku bunga.
- 2) Tidak mengenal istilah *value of money*. Dengan demikian, jika konsumen (*debitur*) terlambat atau menunggak pembayaran, tidak akan dikenakan denda. Demikian pula jika konsumen ingin melunasi cicilan sebelum waktunya, margin yang disepakati di awal akad harus tetap dilunasi.
- 3) Tidak menerapkan compound interest atau bunga berganda dalam penghitungan margin atau angsurannya.

d. Cara Pengajuan KPR Syariah

- 1) Pilih properti yang akan dibeli, bila anda ingin membeli properti dari pengembang, carilah informasi bank yang telah

bekerjasama dengan pengembang agar prosesnya lebih mudah dan cepat.

- 2) Persiapkan Persyaratan Pengajuan KPR Syarat umum pengajuan: masa kerja minimum, usia minimum dan maksimum pada saat pengajuan dan beberapa syarat lainnya.
- 3) Cari Informasi Biaya KPR dan Biaya Jual Beli Properti Untuk membeli properti dengan KPR tidak hanya memperhitungkan *Down Payment* (DP) atau uang muka, tetapi juga ada komponen biaya lainnya seperti biaya administrasi, biaya provisi, biaya asuransi, biaya notaris, biaya pengikatan agunan, biaya pajak dan balik nama terkait jual beli properti yang Anda lakukan. Untuk pembelian dari perorangan, beberapa bank juga mengenakan biaya penilaian agunan.

